

**Zeitschrift:** Domaine public  
**Herausgeber:** Domaine public  
**Band:** 27 (1990)  
**Heft:** 1019: Pour une réforme du marché hypothécaire : la fièvre et ses remèdes

**Artikel:** Les remèdes qui n'en sont pas ...  
**Autor:** Biéler, Philippe / Imhof, Pierre / Gavillet, André  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-1020594>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 03.02.2025

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

# Les remèdes qui n'en sont pas...

---

## Supprimer le lien entre taux hypothécaires et loyers

Le 4 octobre dernier, le Conseil national a accepté, sous la forme restreinte du postulat, une motion du groupe radical-démocratique visant à supprimer le lien qui existe entre les taux hypothécaires et les loyers. Sans indiquer clairement comment parvenir à un tel résultat (ce que personne n'a pu faire jusqu'ici !), les radicaux mentionnent toutefois qu'il s'agirait de remplacer les règles actuelles «par une législation orientée davantage vers le marché».

### Anticonstitutionnel

Il n'y a pas trente-six solutions: si l'on supprime la référence aux taux hypothécaires pour fixer les loyers, il ne subsiste que deux possibilités, soit de fixer les loyers en fonction des autres

coûts (en particulier en se référant à l'indice des prix), soit de laisser les loyers évoluer librement, en espérant une régulation économique «par le marché». C'est très clairement cette seconde solution que souhaitent les radicaux.

Leur démarche est anticonstitutionnelle. En décembre 1986, le peuple (avec 64 % de «oui») et la grande majorité des cantons ont adopté le nouvel article 34<sup>septies</sup> de la Constitution, qui prévoit entre autre que la Confédération «légifère pour protéger les locataires contre les loyers et autres prétentions abusifs des bailleurs». Le mandat est clair: il n'est pas question de s'en remettre au prétendu libre jeu de l'offre et de la demande. De surcroît, pour concrétiser cet article constitutionnel, les Chambres fédérales ont adopté en décembre 1989 (soit exactement trois ans plus tard, ce qui est remarquable) le nouveau droit du bail.

Celui-ci, bien qu'il ne condamne pas aussi clairement qu'on pourrait le souhaiter le concept de loyers du marché, a tout de même introduit dans le droit ordinaire (Code des obligations) les notions de rendement excessif et de loyer basé sur les coûts. J'ai peine à comprendre que les radicaux aient pu, en février 1990 (soit à peine deux mois plus tard), proposer une motion qui remette autant en cause un texte encore tout frais et pas même entré en vigueur !

Sur le fond de la question, il n'y a pas et ne peut y avoir de marché du logement qui fonctionne selon le libre jeu de l'offre et de la demande, tout particulièrement dans les grandes villes. L'offre est largement insuffisante, preuve en est le niveau extrêmement bas (depuis plusieurs années) du nombre des logements vacants. Et ce ne sont pas les taux d'intérêts actuels qui vont stimuler la construction (déjà faible) de nouveaux logements. Dès lors, une libéralisation des loyers conduirait avant tout à une explosion des prix des anciens logements. Quant aux loyers des nouveaux logements, ils subsisteraient au mieux à leur niveau actuel. Sur le plan général, une telle évolution aurait surtout des effets inflationnistes massifs et durables. Sur le plan individuel, elle accroîtrait de manière considérable le nombre de locataires en situation critique ou intenable.

Les associations de locataires ont toujours préconisé un loyer fondé sur les coûts. Pour diminuer toutefois les effets brutaux des hausses du taux hypothécaire et remédier à l'injustice de la non-répercussion de ses baisses, l'ASLO-CA propose de se référer à un taux moyen sur cinq ans (*voir l'article à la page 14*). Certains imaginent de généraliser les loyers indexés à l'indice des prix

(comme cela se fait dans d'autres pays). Encore faut-il que l'on trouve les moyens d'empêcher que cela ne conduise à d'autres abus.

La motion radicale s'inspire directement de la théorie prônée par les milieux patronaux et immobiliers selon laquelle la crise du logement ne saurait être résolue que par un retour à la liberté du marché. Parmi d'autres, M. Markus Lusser, président du directoire de la Banque nationale, s'en fait régulièrement le défenseur. Pour ma part, je serais le premier heureux de pouvoir me rallier à une telle solution. Mais jusqu'à présent, aucun de ces théoriciens n'a pu m'expliquer comment pourrait fonctionner un tel marché libre du logement dans notre pays.

Dans la discussion, ces milieux admettent très vite qu'un tel modèle nécessiterait des correctifs. Ainsi par exemple la motion radicale précise-t-elle: «Il va de soi, par ailleurs, que tout doit être mis en oeuvre pour normaliser (sic) le marché. Il conviendra notamment de prévoir des garanties sociales pour éviter tout particulièrement que les personnes de condition modeste ne paient des loyers disproportionnés par rapport à ce qu'elles gagnent.» Il est piquant de retrouver dans ce texte la notion, autrement plus révolutionnaire que celle de loyers fondés sur les coûts, de loyers fixés en fonction des revenus du locataire.

## Subventionner les abus

Pour concrétiser cette idée de garan-

ties sociales, le Conseil des Etats a accepté le 3 octobre dernier d'entrer en matière sur une initiative défendue par le démocrate-chrétien Anton Cottier et visant à «encourager des contributions cantonales aux loyers et aux intérêts hypothécaires». Afin d'atténuer les conséquences graves des hausses, la Confédération soutiendrait les cantons disposés à accorder une aide financière aux locataires et propriétaires occupant eux-mêmes leur logement. Seraient considérés comme charges excessives justifiant une aide:

a. un loyer annuel excédant 30% du revenu imposable du locataire, ou

b. un intérêt hypothécaire annuel excédant 35% de celui du propriétaire.

Tout ceci pour autant que le revenu imposable n'excède pas 40'000 francs.

Il y a fort à parier qu'une telle subvention (même avec les limites ci-dessus) coûterait vite très cher aux caisses publiques. Personnellement, je me réjouis toujours lorsque la droite se montre disposée à aligner des millions pour venir en aide aux locataires les plus défavorisés. C'est une façon de reconnaître qu'il y a problème.

Toutefois, à y regarder de plus près, le système proposé comporte plusieurs inconvénients majeurs:

● Dans le projet Cottier, et a fortiori avec un marché libre, aucune condition ni aucune limite ne seront fixées aux augmentations de loyer. Ainsi, les subventions publiques serviront en premier lieu à payer des loyers et des taux hypothécaires abusifs, et à accroître les bénéfices injustifiés des bailleurs et des ban-

quiers. En principe, lorsque l'Etat accorde une subvention, il a pour règle de fixer des conditions, de contrôler l'utilisation des fonds qu'il alloue...

● Une telle subvention n'encouragerait aucunement la construction, pas plus qu'elle n'en diminuerait le coût. Or, c'est une tâche primordiale de l'Etat que de favoriser la construction de logements bon marché. Il serait en tous les cas inadmissible que les millions consacrés à cette «aide personnalisée» soient pris en déduction des montants (déjà bien maigres en général) que les collectivités publiques consacrent à l'«aide à la pierre».

● Enfin, une telle aide présenterait, sur le plan psychologique, un aspect «charité» que l'on croyait dépassé et qui diminuerait considérablement son attrait auprès de ceux qui précisément en auraient le plus besoin.

Le conseiller fédéral Delamuraz l'a demandé lui-même: si l'on veut abandonner le système actuel de lutte contre les loyers abusifs, par quel autre dispositif de protection sociale peut-on le remplacer ?

Contrairement à ce que pensent certains, ce sont les contraintes de la réalité (exiguïté du sol, coût de la construction, etc.) et non celles de la loi qui sont à l'origine de la crise du logement. Le système légal actuel n'empêche pas les milieux immobiliers de gagner de l'argent, bien au contraire. Jusqu'à preuve du contraire, je reste persuadé qu'un retour au libre marché serait non seulement inefficace, mais nuisible.

Philippe Biéler

# Le modèle lucernois

Le mécanisme imaginé et partiellement mis en place par la Banque cantonale de Lucerne (LKB) est assez proche de celui proposé par l'Union syndicale suisse. Il consiste aussi à financer le marché hypothécaire grâce à des titres, mais qui seraient indexés au coût de la vie, tout comme les hypothèques accordées par la banque.

Pour l'instant, la LKB propose à sa clientèle des obligations dont la valeur est annuellement augmentée en fonction du renchérissement. Ces obligations rapportent un intérêt de 2,25% sur la

valeur indexée du titre. L'épargnant peut ainsi se contenter d'un intérêt relativement faible en échange de l'assurance du maintien de la valeur réelle de la somme investie.

La LKB a mis au point une deuxième proposition, qui découle de la première: ces obligations pourraient servir à financer des hypothèques elles-aussi indexées. Le débiteur paierait annuellement un intérêt légèrement supérieur à 2,25%. Mais son hypothèque serait augmentée chaque année de la valeur du renchérissement. Enfin, la banque exigerait un

## La dette indexée

Prix Nobel d'économie en 1988, Maurice Allais propose depuis longtemps l'idée d'une indexation en valeur réelle (c'est-à-dire le maintien du pouvoir d'achat) de toutes les dettes et créances. Prêts hypothécaires ou petit crédit, obligations émises par un Etat pour financer son déficit budgétaire ou ses investissements, emprunts des entreprises à court ou à long terme, Allais estime que tous ces engagements sur l'avenir devraient être remboursés en francs (dollars, yens...) constants, c'est-à-dire par une somme égale au montant original du prêt plus la valeur dont ce capital s'est entretemps déprécié en raison de l'inflation.

Une telle indexation permettrait à tous les agents économiques — producteurs, consommateurs, banques, Etat — et notamment aux prêteurs et

aux emprunteurs hypothécaires de faire leurs calculs économiques sur l'avenir au moyen d'une unité de valeur réelle et constante, sans encourir les risques et les profits d'une accélération de l'inflation. En même temps qu'elle réduirait l'incertitude de toute décision engageant l'avenir, cette réforme fondamentale supprimerait la perte que subit tout créancier et le profit correspondant que réalise tout débiteur en raison de l'inflation. Aujourd'hui, le client d'une banque (créancier) qui prélève sur son carnet d'épargne touche un capital qui s'est déprécié. De même, le propriétaire d'une maison (débiteur hypothécaire) — et indirectement ses locataires — rembourse petit à petit sa dette hypothécaire avec des francs moins lourds que ceux qu'il avait empruntés. L.T.

amortissement, qui porterait éventuellement seulement sur la valeur du bâtiment et ne prendrait pas en compte celle du terrain.

Ce système permettrait de modifier la manière dont sont calculés les loyers. Les locataires et les propriétaires habitant leur propre logement pourraient profiter de charges mensuelles plus basses au départ, mais qui augmenteraient parallèlement au coût de la vie. Actuellement, les charges restent les mêmes en valeur absolue pendant une longue période, sauf en cas de variation des taux hypothécaires. Ces sommes pèsent lourdement sur le budget au moment d'emménager, représentant une part importante du revenu. Cette part va en diminuant dans la mesure où le revenu s'accroît (revalorisation du salaire et adaptation au renchérissement). Avec le système lucernois, la charge de départ serait plus faible, mais étant indexée, représen-

terait toujours la même part du revenu (sauf si celui-ci est revalorisé et non seulement adapté au coût de la vie, auquel cas la part consacrée au logement diminuerait légèrement). Le risque existe toutefois que le revenu baisse, les charges de l'emprunt continuant, elles, de croître...

Comme pour la proposition de l'USS, la mise en application de ce système nécessiterait quelques réformes législatives.

Nous ne cachons pas notre scepticisme face à cette proposition, notamment en raison de la nécessité d'indexer les hypothèques au coût de la vie, ce qui pourrait se révéler catastrophique pendant une période de baisse des prix de l'immobilier ou de stagflation. De plus, la priorité doit être donnée à une diminution de l'endettement hypothécaire et non à son gonflement par des procédés automatiques.

P.I.

---

## La défiscalisation

Le constat est simple, disent les partisans de la défiscalisation. Les placements à court terme vont offrir durablement du 7%. Si l'épargne des carnets et des livrets est rétribuée à 5%, elle fuira vers des terres plus hospitalières. L'expérience récente le vérifie.

Il appartient donc à l'Etat (ce sont les partisans du «moins d'Etat» qui parlent) de combler la différence. Si la loi exonère d'impôt, sur le revenu et la fortune, l'épargne jusqu'à 200'000 francs (à ce montant-là, on sort du portrait-robot du

petit épargnant), l'épargne ordinaire soutiendra la comparaison avec les placements plus rentables.

Cette proposition est irrecevable.

Quand l'Etat décide d'intervenir, il doit le faire directement en fonction d'un but reconnu. Il veut une politique du logement ? Il en prend les moyens, au chapitre logement.

Toute exonération d'un revenu crée des situations fiscales d'inégalité de traitement. Par exemple le petit rentier qui complète son AVS avec 10'000 francs de

revenu d'une fortune de 200'000 francs sera privilégié par rapport à celui qui reçoit une petite pension du même montant.

Une fois introduite, en fonction de circonstances particulières, l'exonération sera maintenue même si les placements à terme se rapprochaient du taux de l'épargne; d'où d'autres inégalités de traitement liées à cette intervention étatique dérèglant le marché.

On s'étonnera enfin qu'au moment où le revenu du capital augmente grâce à la hausse des taux, on songe à apporter aux bénéficiaires de fortune, une aide supplémentaire de l'Etat. Que diront

alors, à juste titre, ceux qui subissent les hausses de loyer, sans disposer d'épargne à titre compensatoire ?

Les «défiscalistes» répondront: si les taux sont stabilisés, l'ensemble des locataires en bénéficiera. Mais le marché hypothécaire ascende à près de 400 milliards; s'il était (idéalement) entièrement financé par de l'épargne exonérée, il en coûterait quelques milliards à l'Etat (Confédération, canton, communes).

Bien évidemment, les partisans du moins d'Etat crieraient immédiatement à l'indispensable nécessité de comprimer les dépenses publiques.

A.G.